

Жилищный лизинг как финансовый механизм повышения доступности жилья

Салагор Инна Разиловна¹

аспирант

Томский государственный архитектурно-строительный университет,

факультет экономики и менеджмента, Томск, Россия

E-mail: kes_tgasu@mail.ru

Реализация национального проекта по обеспечению граждан России доступным и комфортным жильем может быть решена на основе развития арендных отношений на рынке жилья, в том числе и на основе жилищного лизинга. По данным переписи населения 2002 года в России в арендованном жилье проживают 3,2 % населения [1]. Анализируя эти данные, можно выявить некоторое несоответствие официальных данных и реальной ситуации на рынке аренды жилой недвижимости.

Проведенный нами анализ выборки данных о фактических сделках на рынке жилья в г. Томске показал, что количество сделок на рынке жилищных услуг (аренды) составляет в среднем за 2005 г. – 27,2 %, за 2006 г. – 30,6 % от общего количества сделок. Эти результаты согласуются с данными Глобального отчета о населенных пунктах ООН (Global Report on Human Settlement), согласно которым 20-40 % домохозяйств проживают в арендованном жилье [3].

Несоответствие данных отечественной статистики можно объяснить тем, что рынок аренды жилья в России преимущественно находится в теневом секторе экономики. Арендодатели скрывают свои сделки, не заключают договоры аренды, не дают согласия на регистрацию жильцов по месту проживания, скрывая тем самым арендные доходы от налога и минимизируя сумму жилищно-коммунальных платежей.

По нашим оценкам спрос на рынке аренды жилья является значительным. Он может быть оценен как разница между совокупной потребностью в жилье и совокупным спросом на рынке жилой недвижимости, который составляет около 55 % от имеющегося жилищного фонда [3]. Однако этот сегмент рынка практически не развит и институционально не сформирован.

Договоры аренды, как и договоры купли-продажи объектов недвижимости, подлежат обязательной государственной регистрации, но в большинстве случаев сделки аренды нигде не регистрируются. Следствием теневого характера рынка жилищных услуг является то, что субъекты арендных отношений, бюджет и государство в целом оказываются законодательно незащищенными, и жилищная проблема не решается в полной мере.

По нашему мнению, дальнейшее совершенствование рынка жилья может осуществляться за счет развития рынка аренды жилой недвижимости. Жилищный лизинг может выступить в качестве финансового механизма повышения доступности жилья. Сочетая в себе преимущества жилищного кредитования (привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов для строительства или приобретения жилья) и жилищной аренды (распределенные на большой период времени платежи за жилищные услуги), лизинг жилой недвижимости позволит значительно расширить круг домохозяйств, для которых комфортное жилье может стать доступным. Жилищный лизинг может способствовать увеличению количества реализуемых объектов жилой недвижимости строительными компаниями в условиях конкуренции, при этом будет стимулироваться функциональный спрос, который формируется на основе неудовлетворенной потребности в жилье (в отличие от инвестиционного спроса, при котором жилье приобретается как инвестиционный актив).

Актуальность и необходимость развития жилищного лизинга в Российской Федерации обусловлены следующими причинами:

¹ Автор выражает признательность профессору, д. э. н. Овсянниковой Т.Ю. за помощь в подготовке тезисов

жилищный лизинг способствует росту доступности жилья, поскольку лизинговые операции в определенной мере обеспечивают финансовыми ресурсами потребителей со средним уровнем доходов;

жилищный лизинг выступает в качестве дополнительного механизма финансирования жилищного строительства и способствует притоку дополнительных инвестиций в жилищную сферу;

лизинговые операции дают возможность получить и использовать жилье задолго до момента его полной оплаты.

Институциональная незрелость арендных отношений в значительной степени сдерживает развитие рынка жилья. Так, например, существующая нормативно-правовая база не позволяет реализовать механизм жилищного лизинга в полной мере. Поэтому важнейшим условием развития жилищного лизинга является совершенствование действующего законодательства. Во-первых, необходимы изменения и дополнения в ФЗ «О лизинге», в статьи налогового и гражданского кодексов, касающиеся лизинговых сделок с объектами жилой недвижимости. Например, необходимо ввести льготы по налогу на имущество для лизинговых компаний, т. к. весь жилищный фонд, переданный в лизинг, будет учитываться на балансе этих организаций. Во-вторых, необходимо разработать целевые региональные программы, предусматривающие развитие жилищного лизинга, при этом механизм жилищного лизинга может быть основан на одной из следующих схем:

на основе лизинговой компании, учрежденной областной или муниципальной администрациями (по типу региональных ипотечных агентств);

на основе дочерней компании крупной строительной корпорации, т. е. в рамках крупного девелопмента;

в виде корпоративного жилищного лизинга (т. е. покупка недвижимости организациями с целью предоставления жилья сотрудникам на условиях жилищного лизинга).

Также необходимо разработать механизм льготного кредитования для лизинговых компаний, с целью увеличения инвестиционного капитала этих организаций и, соответственно, увеличения количества сделок на рынке жилья. Требуется совершенствование амортизационной политики в отношении жилищного фонда, так как срок лизингового договора обычно рассчитывается исходя из периода полной амортизации (срока полезного использования) имущества, приобретаемого в лизинг.

В настоящее время в разных регионах уже реализуются программы, сочетающие методы долгосрочной финансовой аренды и последовательного выкупа жилья на фиксированных условиях [2, 4].

Таким образом одним из важнейших направлений реализации национального проекта по обеспечению граждан России комфортным и доступным жильем должно стать совершенствование арендных отношений на рынке жилья, в том числе, на основе развития жилищного лизинга.

Литература

1. Данные переписи населения России – 2002 г. // Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Электронные данные. – М.: Федеральная служба гос. статистики, 2004. – Режим доступа: <http://www.gsk.ru/perepis2002>.
2. Лизинг жилья - реальный способ решения Ваших жилищных проблем [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.smolfinance.ru/colleagues/leasingarticles/home/>.
3. Овсянникова Т. Ю. Инвестиции в жилище [Текст]: Монография / Т. Ю. Овсянникова. – Томск: Изд-во Томск. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. – 379 с.
4. Приобретение квартиры по льготной цене за счет будущей пенсии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.infors.ru/>.